

REMS MURR KREIS  
 GEMEINDE WEISSACH I.T.  
 GEMARKUNG OBERWEISSACH

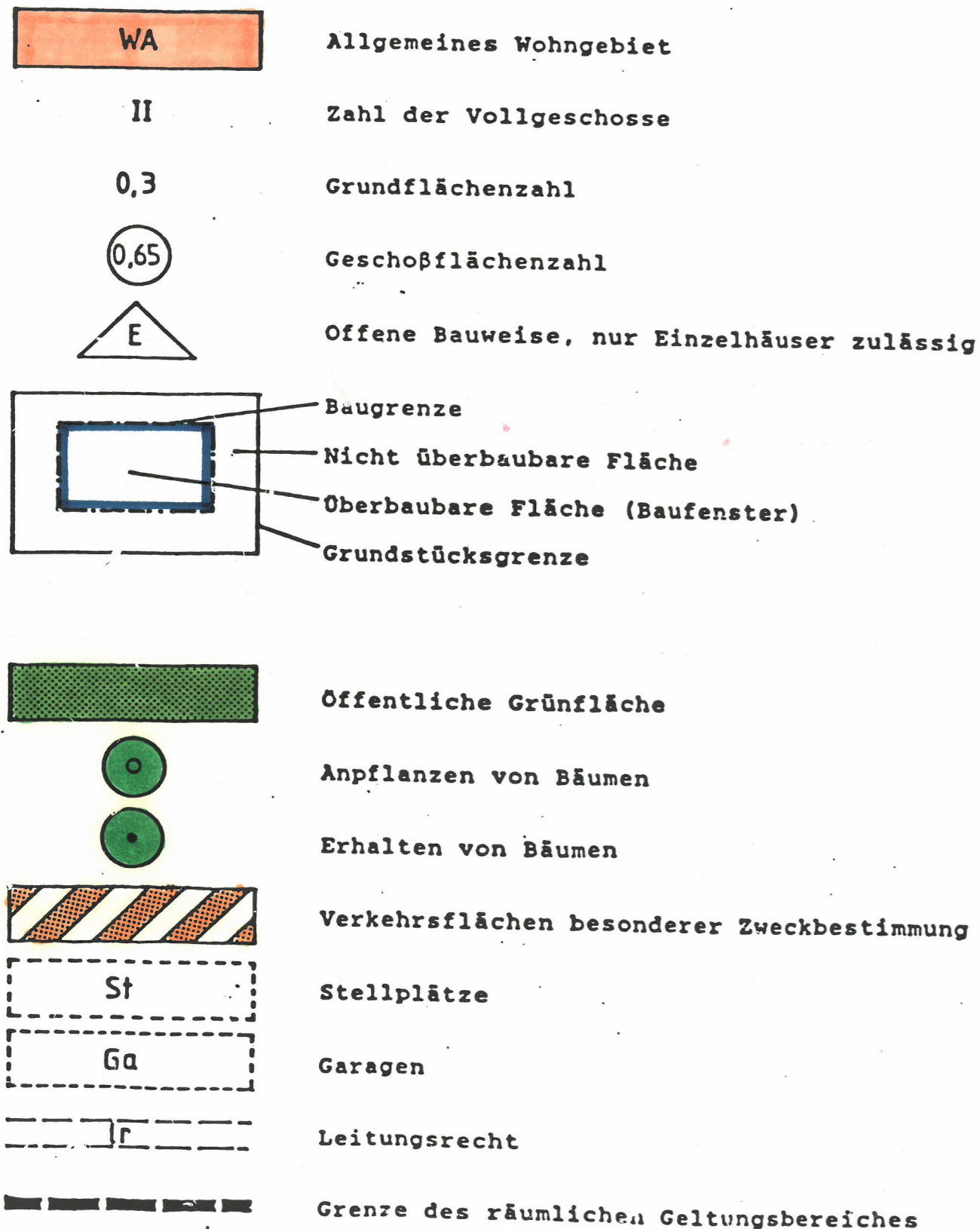
WA	II
0,3	0,65
	SD/WD 42°



AUSZUG STIMMT MIT LIEGEN-  
 SCHAFTSKATASTER ÜBEREIN:  
 BESTÄTIGT: 24.5.1988  
 VERMESSUNGSBÜRO SIEGEL • ÖSTERMANN  
 WEISSACH I.T

M 1:5

## Z E I C H E N E R K L Ä R U N G:



## T E X T T E I L:

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
  - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981
  - die Landesbauordnung Baden - Württemberg (LBO) vom 28.11.83, zul. geändert am 1.4.85
2. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
3. Schriftliche Festsetzungen:
 

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

  - 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)
    - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
      - 3.1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben. (§ 4 (4) BauNVO)
      - 3.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)
        - 3.1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
        - 3.1.1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
        - 3.1.1.2.3 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
      - 3.1.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
      - 3.1.1.4 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem lr = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, Versorgungsträger sowie der Ver- und Entsorgung von privaten Gebäuden belastet.
      - 3.1.1.5 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25.a) BauGB)  
Die gekennzeichneten Standorte sind mit großen Laubbäumen zu bepflanzen. Darüber hinaus ist pro Baugrundstück mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
      - 3.1.1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind unzulässig. Nebenanlagen der Versorgung der Baugebiets mit Elektrizität sind als Ausnahme nach Absatz (2) zulässig.
      - 3.1.1.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 BauGB) (§ 73 LBO)  
Garagen und Stellplätze sind, soweit sie festgesetzt sind, nur an den im Plan bezeichneten Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
      - 3.1.1.8 Für die notwendigen Garagen innerhalb von Wohngebäuden kann ausnahmsweise die Fläche der Garagen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben. (§ 21a (4) BauNVO).
      - 3.1.1.9 Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind mit einer zulässigen Abweichung von +/- 2% einzuhalten.
    - 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
      - 3.2.1 Gebäudehöhe (§ 9 (4) BauGB) (§ 73 LBO)  
Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf 10,90 m über der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten
      - 3.2.2 Dachausbildung (§ 9 (4) BauGB) (§ 73 LBO)  
Satteldach oder Walmdach, Dachneigung 42 Grad, Abweichungen bis 4 Grad sind zulässig, jedoch ist die Dachneigung auf allen Dachseiten gleich zu gestalten. Ausgenommen bei Rücksprüngen in der Fassade, die jedoch 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen.  
  
Garagen sind mit geneigtem Dach von 30 - 45 Grad zu erstellen.  
  
Dachaufbauten von höchstens 1,10 m Höhe oder Öffnungen im Dach mit mindestens 1,0 m Abstand von Giebel- oder Walmsseite (am Grat) sind zulässig, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dächer müssen traufseitig mit einem Oberstand von 30 - 60 cm und giebelseitig mit 20 - 50 cm Oberstand ausgeführt werden.
      - 3.2.3 Zur Dachdeckung sind nur Ziegel in hellroter bis dunkelroter Farbe zulässig.
      - 3.2.4 Müllbehälterstandplätze (§ 9 (4) BauGB) (§ 73 LBO)  
Der Blick auf Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen usw.) allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen.
      - 3.2.5 Fassadengestaltung (§ 9 (4) BauGB) (§ 73 LBO)  
Für die Aussenflächen von Gebäudewänden dürfen nur Naturstein, Putzflächen und Holz verwendet werden.
      - 3.2.6 Stützmauern und Einfriedungen sind bis 1 m Höhe zulässig.
    - 4.0 Hinweise
      - 4.1 Die geforderte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken muß spätestens zwei Jahre nach der jeweiligen Gebäudeschlußabnahme vorhanden sein.
      - 4.2 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.  
  
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.  
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig.  
Eine ständige Grundwasserableitung in Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
      - 4.3 Jenseits des Brucher Baches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Möglicherweise sind mit unvermeidbaren Geruchs- und Geräuschemissionen zu rechnen.

VERFAHRENSVERMERK:

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am: 09.06.1988  
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am: 15.06.1988  
 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am: 28.06.1988  
 Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am: 08.09.1988  
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB  
 jeweils einschließlich vom: 30.09.1988  
 bis: 31.10.1988  
 Auslegung ortsüblich bekanntgemacht am: 21.09.1988  
 durch Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach i.Tal Nr. 38

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB durch Gemeinderat am: 28.11.1988  
 Änderungsbeschluß am 27.04.1989  
 Satzungsbeschluß am 08.06.1989  
 Ausgefertigt am 12.06.1989

Unterschrift ... *[Handwritten Signature]* .....

Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes  
 ortsüblich durch Nachrichtenblatt der Gemeinde  
 Weissach i.Tal Nr. 24 15.06.1989

Weissach i.Tal, den 9. Nov. 1989



(Deuschle, Bürgermeister)

GEMEINDE WEISSACH i. TAL  
Rems - Murr - Kreis

BEBAUUNGSPLAN

KAMME, K. HOFMEIER  
OBERWEISSACH

*Schw. Ordner*

Bürger + Politik  
Architekt  
Stadt